LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

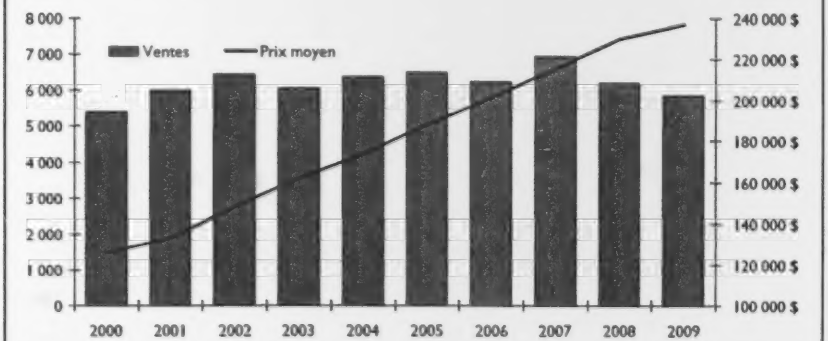
Date de diffusion : janvier 2010

Les ventes et les mises en chantier d'habitations finissent l'année en baisse, les prix en hausse

Au terme d'une année en dents de scie, le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) a terminé 2009 par un mois de décembre stable. L'économie locale est demeurée robuste en 2009; la population active, l'emploi et les salaires ont connu une croissance constante. Toutefois, l'incertitude économique a été pour quelque chose dans le repli des ventes MLS® et des mises en chantier par rapport à l'année précédente. Dans le marché de l'existant, le prix moyen a augmenté

Figure 1

Ventes de logements existants et prix moyen
Ventes MLS® de janvier à décembre, chambre immobilière de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Les ventes et les mises en chantier d'habitations finissent l'année en baisse, les prix en hausse

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

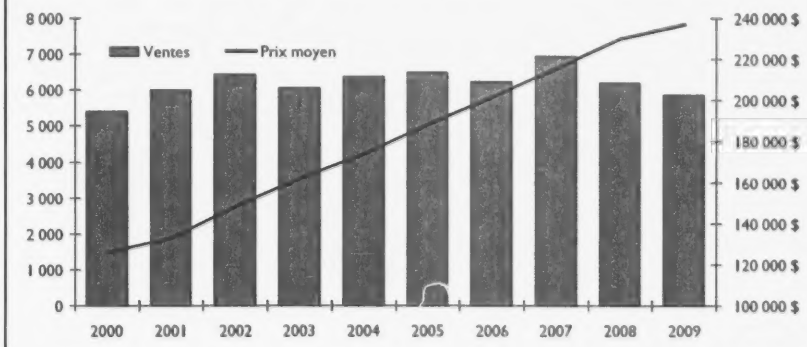
Date de diffusion : janvier 2010

Les ventes et les mises en chantier d'habitations finissent l'année en baisse, les prix en hausse

Au terme d'une année en dents de scie, le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH) a terminé 2009 par un mois de décembre stable. L'économie locale est demeurée robuste en 2009; la population active, l'emploi et les salaires ont connu une croissance constante. Toutefois, l'incertitude économique a été pour quelque chose dans le repli des ventes MLS® et des mises en chantier par rapport à l'année précédente. Dans le marché de l'existant, le prix moyen a augmenté

Figure 1

Ventes de logements existants et prix moyen
Ventes MLS® de janvier à décembre, chambre immobilière de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Les ventes et les mises en chantier d'habitations finissent l'année en baisse, les prix en hausse

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

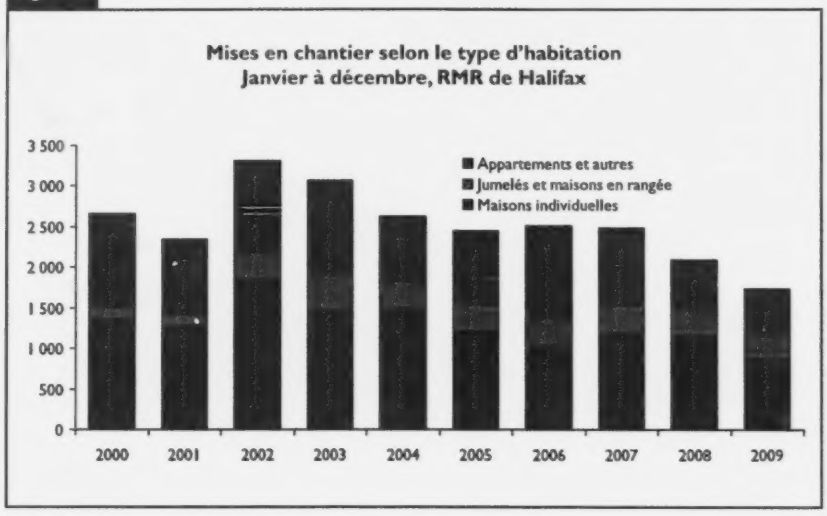
15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation.** C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL

de 3,2 % en 2009, alors qu'il avait affiché une forte croissance de 6,6 % en 2008. Dans le marché du neuf, après avoir diminué de 1 % en 2008, il s'est accru de 1,6 % en 2009 et a atteint 335 070 $.

Tous logements confondus, les mises en chantier sont demeurées stables en décembre : on en a compté 106, contre 109 en 2008. Les maisons individuelles ont enregistré la plus forte hausse, soit 42 %, avec 92 unités. En outre, 8 jumelés ont été commencés en décembre, deux de plus qu'il y a un an. Par contre, on n'a relevé aucune mise en chantier d'appartements en copropriété ou locatifs, alors qu'il y en avait eu respectivement 10 et 20 en décembre 2008.

Le cumul annuel a reculé de 17 % et s'établit à 1 733 logements en 2009; c'est le plus bas total relevé depuis les 1 570 habitations commencées en 1982. Cette diminution est en grande partie attribuable à la chute des mises en chantier de maisons individuelles (-26 % en 2009) et d'appartements en copropriété (-45 %).

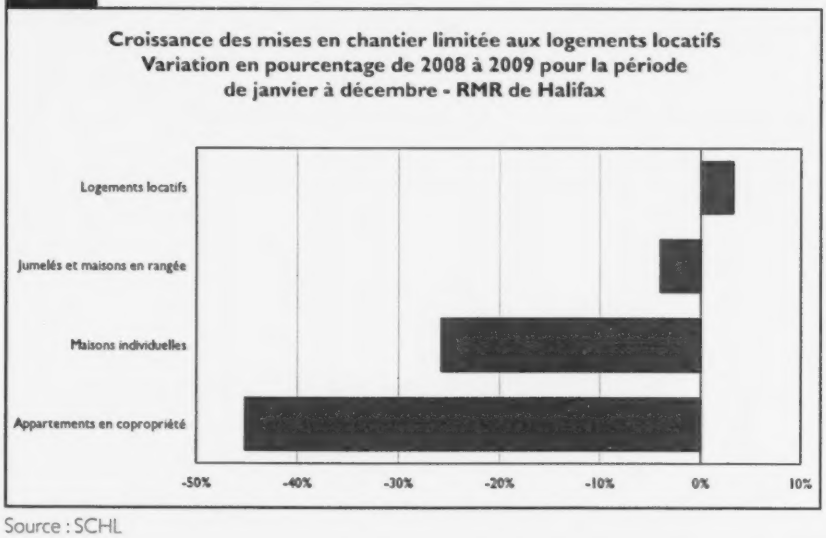
Les fondations de 874 maisons individuelles ont été coulées en 2009, comparativement à 1 177 en 2008. Le repli de leur cumul annuel s'établissait à 45 % à la fin de mai, mais la forte activité du mois de juin a enclenché une remontée qui s'est poursuivie jusqu'au terme de 2009.

Dans la MRH, les ventes d'habitations neuves ont été de 20 % moins nombreuses en 2009 que l'année précédente. Le prix moyen des maisons individuelles neuves, qui était de 329 765 $ en 2008, est monté à 335 070 $ en 2009. Le prix médian se situait à 311 400 $ en 2009, en hausse de 4 % par rapport à 2008 (299,900 $).

La proportion de maisons individuelles neuves coûtant moins de 250 000 $ a diminué en 2009 comparativement à 2008 : des 1 209 vendues en 2008, 359 (29 %) se trouvaient dans cette fourchette de prix contre 246 (26 %) en 2009. C'est la part de marché des habitations valant entre 250 000 et 399 999 $ qui a le plus augmenté; elle est passée de 52 % en 2008 à 55 % en 2009.

L'accroissement global du prix moyen en 2009 est le résultat de la hausse qu'il a enregistrée dans tous les sous-marchés à l'exception de Sackville. C'est dans l'Est du comté de Halifax que cette hausse a été le plus marquée, soit 19 %; viennent ensuite la ville de Dartmouth (12 %), Fall River-Beaverbank (8 %) et la ville de Halifax (7 %).

Figure 3



Source : SCHL

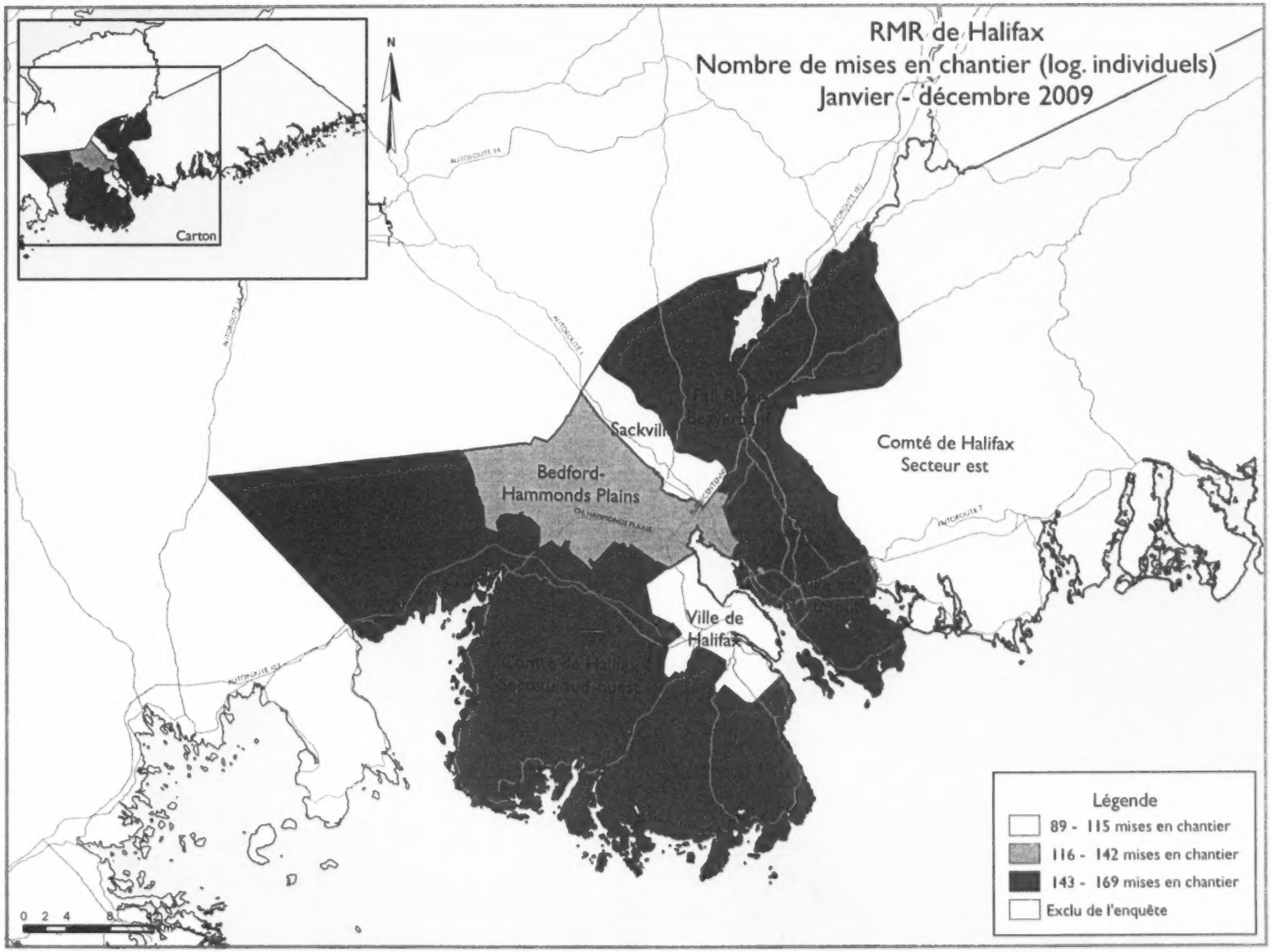
Dans le marché de l'existant de la MRH, on a dénombré 5 862 transactions MLS® l'an dernier; ce total est inférieur de 5,6 % aux 6 210 ventes de 2008. La ville de Halifax vient en tête avec 1 476 transactions, soit 3 % de moins que les 1 520 conclues en 2008. Les ventes MLS® ont diminué de 14 % dans la ville de Dartmouth pour se chiffrer à 1 438 en 2009. À Sackville, dans l'Est du comté de Halifax et à Fall River-Beaverbank, elles ont fléchi de 3,2, 2,9 et 0,2 % respectivement.

Malgré ce repli des ventes, le prix moyen des habitations existantes est passé de 229 899 $ à 237 214 $ en 2009, une hausse de 3,2 % due en grande partie à la gamme de logements vendus. Autrement dit, les habitations plus chères ont constitué une proportion accrue des ventes en 2009, ce qui a fait monter le prix moyen.

En 2009, les prix se sont accrus dans tous les sous-marchés de la MRH, sauf ceux du Sud-Ouest et de l'Est du comté de Halifax. La plus forte croissance, 3,9 %, a été relevée dans la ville de Dartmouth; Bedford-Hammond Plains, avec 3,5 %, et la ville de Halifax, avec 2,9 %, occupent la deuxième et la troisième place. Sackville et Fall River-Beaverbank ont connu une modeste hausse de 0,7 et 0,3 % respectivement. Dans le Sud-Ouest du comté de Halifax, le prix moyen a reculé de 0,5 % pour s'établir à 222 935 $, tandis que, dans l'Est du comté de Halifax, un repli de 2 % l'a fait descendre à 182 395 $.

En 2009, le délai de vente moyen d'une habitation existante dans la MRH a été de 95 jours, 8 de plus qu'en 2008. Ce délai s'est allongé dans tous les sous-marchés de l'agglomération, sauf celui de l'Est du comté de Halifax; la plus forte augmentation, soit 20 jours, a été relevée à Fall River-Beaverbank. Dans le Sud-Ouest du comté de Halifax, le délai de vente a atteint 93 jours (+8 jours) et dans la ville de Halifax, il est passé à 106 jours (+9 jours).

RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2009
Légende
89 - 115 mises en chantier
116 - 142 mises en chantier
143 - 169 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Comté de Halifax
Secteur est
Bedford-
Hammonds Plains
Ville de
Halifax
Carton
N
0 2 4 8


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2009
Carton
N
Bedford-
Hammonds Plains
Sackville
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Halifax
Légende
89 - 115 mises en chantier
116 - 142 mises en chantier
143 - 169 mises en chantier
Exclu de l'enquête
0 2 4 8

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax Décembre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Décembre 2009	92	8	6	0	0	0	0	0	106
Décembre 2008	65	6	8	0	0	10	0	20	109
Variation en %	41,5	33,3	-25,0	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-100,0	-2,8
Cumul 2009	874	118	126	0	15	80	1	519	1 733
Cumul 2008	1 177	108	151	0	11	146	10	493	2 096
Variation en %	-25,7	9,3	-16,6	s.o.	36,4	-45,2	-90,0	5,3	-17,3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Décembre 2009	534	82	142	0	15	380	1	479	1 633
Décembre 2008	594	78	142	0	26	427	10	693	1 970
Variation en %	-10,1	5,1	0,0	s.o.	-42,3	-11,0	-90,0	-30,9	-17,1
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Décembre 2009	82	18	4	0	0	0	0	99	203
Décembre 2008	162	6	6	0	12	22	0	0	208
Variation en %	-49,4	200,0	-33,3	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	s.o.	-2,4
Cumul 2009	934	114	121	0	26	127	20	729	2 071
Cumul 2008	1 157	122	58	0	68	186	49	953	2 593
Variation en %	-19,3	-6,6	108,6	s.o.	-61,8	-31,7	-59,2	-23,5	-20,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Décembre 2009	31	5	0	0	21	40	0	0	97
Décembre 2008	31	3	6	0	25	112	0	39	216
Variation en %	0,0	66,7	-100,0	s.o.	-16,0	-64,3	s.o.	-100,0	-55,1
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Décembre 2009	75	17	4	0	1	0	0	99	196
Décembre 2008	159	5	6	0	0	22	3	0	195
Variation en %	-52,8	**	-33,3	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	0,5
Cumul 2009	934	112	127	0	30	199	20	678	2 100
Cumul 2008	1 172	124	58	0	51	213	50	1 214	2 882
Variation en %	-20,3	-9,7	119,0	s.o.	-41,2	-6,6	-60,0	-44,2	-27,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Décembre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Décembre 2009	10	6	0	0	0	0	0	0	16
Décembre 2008	8	4	0	0	0	0	0	20	32
Dartmouth (ville)									
Décembre 2009	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Décembre 2008	13	2	8	0	0	10	0	0	33
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2009	7	0	6	0	0	0	0	0	13
Décembre 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Sackville									
Décembre 2009	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Décembre 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Décembre 2008	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Décembre 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2009	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Décembre 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Halifax (RMR)									
Décembre 2009	92	8	6	0	0	0	0	0	106
Décembre 2008	65	6	8	0	0	10	0	20	109

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Décembre 2009	79	42	22	0	0	332	0	203	678
Décembre 2008	78	26	17	0	14	337	9	397	878
Dartmouth (ville)									
Décembre 2009	157	28	79	0	7	48	1	114	434
Décembre 2008	219	46	115	0	12	90	1	244	727
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2009	59	4	29	0	8	0	0	52	152
Décembre 2008	59	2	0	0	0	0	0	0	61
Sackville									
Décembre 2009	48	0	12	0	0	0	0	110	170
Décembre 2008	17	0	4	0	0	0	0	52	73
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2009	52	0	0	0	0	0	0	0	52
Décembre 2008	52	0	0	0	0	0	0	0	52
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2009	65	4	0	0	0	0	0	0	69
Décembre 2008	111	0	6	0	0	0	0	0	117
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2009	74	4	0	0	0	0	0	0	78
Décembre 2008	58	4	0	0	0	0	0	0	62
Halifax (RMR)									
Décembre 2009	534	82	142	0	15	380	1	479	1 633
Décembre 2008	594	78	142	0	26	427	10	693	1 970

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Décembre 2009	12	14	0	0	0	0	0	99	125
Décembre 2008	8	2	0	0	0	22	0	0	32
Dartmouth (ville)									
Décembre 2009	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Décembre 2008	3	2	6	0	0	0	0	0	11
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2009	14	0	4	0	0	0	0	0	18
Décembre 2008	26	0	0	0	12	0	0	0	38
Sackville									
Décembre 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Décembre 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2009	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Décembre 2008	30	0	0	0	0	0	0	0	30
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2009	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Décembre 2008	56	2	0	0	0	0	0	0	58
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2009	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Décembre 2008	25	0	0	0	0	0	0	0	25
Halifax (RMR)									
Décembre 2009	82	18	4	0	0	0	0	99	203
Décembre 2008	162	6	6	0	12	22	0	0	208

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Décembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Variation en %
Halifax (ville)	10	8	6	4	0	0	0	20	16	32	-50,0
Dartmouth (ville)	10	13	2	2	0	8	0	10	12	33	-63,6
Bedford-Hammonds Plains	7	4	0	0	6	0	0	0	13	4	**
Sackville	21	2	0	0	0	0	0	0	21	2	**
Fall River-Beaver Bank	16	10	0	0	0	0	0	0	16	10	60,0
Comté de Halifax, Est	11	14	0	0	0	0	0	0	11	14	-21,4
Comté de Halifax, Sud-Ouest	17	14	0	0	0	0	0	0	17	14	21,4
Halifax (RMR)	92	65	8	6	6	8	0	30	106	109	-2,8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	109	161	60	62	27	30	377	425	573	678	-15,5
Dartmouth (ville)	150	205	16	28	55	117	60	162	281	512	-45,1
Bedford-Hammonds Plains	123	162	14	2	47	15	52	0	236	179	31,8
Sackville	89	75	0	8	12	4	110	52	211	139	51,8
Fall River-Beaver Bank	146	202	2	0	0	0	0	0	148	202	-26,7
Comté de Halifax, Est	89	170	4	2	0	3	0	0	93	175	-46,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	169	205	22	6	0	0	0	0	191	211	-9,5
Halifax (RMR)	875	1 180	118	108	141	169	599	639	1 733	2 096	-17,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Décembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Déc. 2009	Déc. 2008	Variation en %
Halifax (ville)	12	8	14	2	0	0	99	22	125	32	**
Dartmouth (ville)	0	3	2	2	0	6	0	0	2	11	-81,8
Bedford-Hammonds Plains	14	26	0	0	4	12	0	0	18	38	-52,6
Sackville	5	14	0	0	0	0	0	0	5	14	-64,3
Fall River-Beaver Bank	16	30	2	0	0	0	0	0	18	30	-40,0
Comté de Halifax, Est	21	56	0	2	0	0	0	0	21	58	-63,8
Comté de Halifax, Sud-Ouest	14	25	0	0	0	0	0	0	14	25	-44,0
Halifax (RMR)	82	162	18	6	4	18	99	22	203	208	-2,4

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	109	154	48	66	49	50	572	731	778	1 001	-22,3
Dartmouth (ville)	212	187	34	42	96	54	232	348	574	631	-9,0
Bedford-Hammonds Plains	123	190	8	0	10	35	0	0	141	225	-37,3
Sackville	58	72	0	8	4	0	52	60	114	140	-18,6
Fall River-Beaver Bank	146	201	2	0	0	0	0	0	148	201	-26,4
Comté de Halifax, Est	135	160	0	2	6	0	0	0	141	162	-13,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	153	229	22	4	0	0	0	0	175	233	-24,9
Halifax (RMR)	936	1 193	114	122	165	139	856	1 139	2 071	2 593	-20,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Décembre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Décembre 2009	0	0,0	1	11,1	0	0,0	2	22,2	6	66,7	9	--	--
Décembre 2008	0	0,0	0	0,0	2	18,2	4	36,4	5	45,5	11	398 999	415 518
Cumul 2009	1	1,0	3	3,1	0	0,0	40	40,8	54	55,1	98	419 950	482 685
Cumul 2008	0	0,0	1	0,6	16	10,0	60	37,5	83	51,9	160	404 000	450 772
Dartmouth (ville)													
Décembre 2009	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Décembre 2008	1	33,3	1	33,3	1	33,3	0	0,0	0	0,0	3	--	--
Cumul 2009	61	28,9	49	23,2	56	26,5	34	16,1	11	5,2	211	249 900	264 045
Cumul 2008	82	43,4	34	18,0	58	30,7	14	7,4	1	0,5	189	245 900	234 793
Bedford-Hammonds Plains													
Décembre 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	50,0	6	50,0	12	407 250	430 783
Décembre 2008	0	0,0	0	0,0	3	12,5	9	37,5	12	50,0	24	404 000	551 116
Cumul 2009	1	0,8	1	0,8	8	6,2	63	48,8	56	43,4	129	372 000	443 799
Cumul 2008	2	1,1	8	4,3	31	16,7	75	40,3	70	37,6	186	374 950	430 199
Sackville													
Décembre 2009	0	0,0	1	33,3	1	33,3	1	33,3	0	0,0	3	--	--
Décembre 2008	0	0,0	0	0,0	5	38,5	8	61,5	0	0,0	13	307 000	304 408
Cumul 2009	1	1,7	7	12,1	30	51,7	20	34,5	0	0,0	58	284 500	290 015
Cumul 2008	2	2,8	10	13,9	34	47,2	24	33,3	2	2,8	72	284 000	290 992
Fall River-Beaver Bank													
Décembre 2009	0	0,0	0	0,0	3	20,0	10	66,7	2	13,3	15	359 900	361 350
Décembre 2008	2	6,9	5	17,2	6	20,7	13	44,8	3	10,3	29	320 000	323 307
Cumul 2009	6	4,2	4	2,8	33	22,9	80	55,6	21	14,6	144	359 900	352 824
Cumul 2008	14	6,7	29	13,9	45	21,6	93	44,7	27	13,0	208	320 000	327 774
Comté de Halifax, secteur Est													
Décembre 2009	9	42,9	1	4,8	4	19,0	7	33,3	0	0,0	21	259 700	252 371
Décembre 2008	37	64,9	9	15,8	4	7,0	7	12,3	0	0,0	57	188 900	201 803
Cumul 2009	74	54,8	14	10,4	29	21,5	11	8,1	7	5,2	135	191 750	227 169
Cumul 2008	115	71,0	19	11,7	16	9,9	10	6,2	2	1,2	162	179 900	190 124
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Décembre 2009	0	0,0	0	0,0	7	50,0	6	42,9	1	7,1	14	304 777	334 268
Décembre 2008	1	4,5	2	9,1	7	31,8	10	45,5	2	9,1	22	305 000	330 186
Cumul 2009	9	5,7	15	9,5	36	22,8	77	48,7	21	13,3	158	325 450	341 458
Cumul 2008	17	7,3	26	11,2	67	28,9	91	39,2	31	13,4	232	309 500	337 415
Halifax (RMR)													
Décembre 2009	9	12,0	4	5,3	15	20,0	32	42,7	15	20,0	75	325 000	348 319
Décembre 2008	41	25,8	17	10,7	28	17,6	51	32,1	22	13,8	159	294 000	318 259
Cumul 2009	153	16,4	93	10,0	192	20,6	325	34,8	170	18,2	933	311 400	335 070
Cumul 2008	232	19,2	127	10,5	267	22,1	367	30,4	216	17,9	1 209	299 900	329 765

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Déc. 2009				Déc. 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	74	288 889	148	610	38	286 043	151	782	94,7	1,0	-2,0	-22,0
Dartmouth (ville)	71	206 492	96	522	43	203 467	112	614	65,1	1,5	-14,3	-15,0
Bedford-Hammonds Plains	35	297 258	103	295	32	349 704	179	373	9,4	-15,0	-42,5	-20,9
Sackville	15	184 760	65	168	14	171 486	77	153	7,1	7,7	-15,6	9,8
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	27	234 048	116	231	22	221 538	106	340	22,7	5,6	9,4	-32,1
Comté de Halifax, secteur Est	17	176 747	117	217	22	205 050	110	213	-22,7	-13,8	6,4	1,9
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	24	189 385	132	279	19	144 917	109	326	26,3	30,7	21,1	-14,4
Fall River-Beaver Bank	20	242 726	76	239	19	217 695	103	285	5,3	11,5	-26,2	-16,1
Halifax CMA	283	240 063	114	2561	209	236 768	125	3086	35,4	1,4	-9,1	-17,0

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 476	281 373	106		1520	273 539	97		-2,9	2,9	9,3	
Dartmouth (ville)	1 438	214 382	81		1668	206 321	77		-13,8	3,9	5,2	
Bedford-Hammonds Plains	719	303 810	102		710	293 601	95		1,3	3,5	7,4	
Sackville	456	181 402	69		471	180 102	68		-3,2	0,7	1,5	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	523	222 935	93		515	224 066	85		1,6	-0,5	9,4	
Comté de Halifax, secteur Est	336	182 395	99		346	186 109	101		-2,9	-2,0	-2,0	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	493	166 016	99		558	158 922	87		-11,6	4,5	13,8	
Fall River-Beaver Bank	421	251 964	109		422	251 184	89		-0,2	0,3	22,5	
Halifax CMA	5 862	237 214	95		6210	229 899	87		-5,6	3,2	8,7	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Décembre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,0	71,8	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	5,9	71,6	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	5,8	71,7	749
	Juin	631	3,75	5,85	150,5	116,0	217	5,9	71,8	748
	Juillet	631	3,75	5,85	150,5	116,1	218	6,0	72,2	746
	Août	631	3,75	5,85	150,5	116,2	216	6,4	71,9	754
	Septembre	610	3,70	5,49	150,7	116,3	215	6,6	71,6	755
	Octobre	630	3,80	5,84	150,7	115,4	214	6,8	71,3	755
	Novembre	616	3,60	5,59	151,1	116,5	214	6,9	71,4	749
	Décembre	610	3,60	5,49		115,8	215	6,8	71,5	751

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

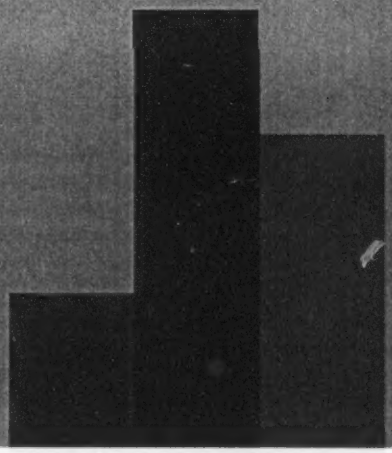
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64157_2010_M01

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64157_2010_M01